

Ofício nº 004-A/2022 – SEMAF.

Augusto Corrêa (PA), 18 de Janeiro de 2022.

Ao

SR. ORLANDINO ADRIANO DE SEIXAS ALVES

Secretário Municipal de Planejamento

ASSUNTO: Solicitação de Laudo de Imóvel.

Senhor Secretário,

Ao cumprimentá-lo cordialmente, solicito a V.S.^a, o Laudo do Imóvel localizado na Rua: Joaquim Ferreira de Seixas, SNº – Bairro: São Benedito. Destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Obras de Augusto Corrêa/PA.

Certo de que posso contar com a sua colaboração, agradeço antecipadamente, ao tempo que reitero protesto de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,


Rafael Rodrigo Silva de Araújo
SEC. MUN. DE ADM. E FINANÇAS
DECRETO N. 01/2021-GAB./PREFEITO

RAFAEL RODRIGO SILVA DE ARAÚJO
Secretário Mun. de Administração e Finanças
Decreto 01/2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo


COMISSÃO LICITAÇÃO
Fis

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**SEMOB
AUGUSTO CORRÊA - PA**

ENDEREÇO:	RUA: JOAQUIM FERREIRA DE SEIXAS, S/Nº
BAIRRO:	SÃO BENEDITO
MUNICÍPIO:	AUGUSTO CORRÊA - PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADOR:	JURANILDE SOUZA AMORIM
DESTINAÇÃO:	SECRETARIA DE OBRAS - SEMOB

Augusto Corrêa - PA
Janeiro/ 2022


Reimundo Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº 488705-6

01



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ**

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo



01 – OBJETIVO

Este Laudo de Avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado de imóvel para locação com base no mercado imobiliário da região.

02 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Implantado em um terreno de 2.044,00m², em um lote de 51,66m de frente por 36,81m de fundos, mais um prédio com laje de dimensões no térreo de 21,22m x 3,24m e no pavimento superior de 20,40m x 3,61m, uma área de oficina de 10,00m x 13,20m coberta em telha de fibrocimento e o resto de 1.769,64m² de área livre destinada a estacionamento de máquinas pesadas.

No pavimento térreo possui 04 depósitos, uma sala para Departamento de Infraestrutura, um banheiro social e uma copa cozinha.

O pavimento superior é dividido em 01 gabinete do secretário, 01 sala de recepção e espera, 02 salas de arquivos e 01 sala de departamento técnico.

Com piso cerâmico em todo o prédio e revestimento em cerâmica no banheiro, com revestimento em reboco e pintura acrílica sem emassamento. O imóvel possui energia e água, porém, com ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência.

03 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 – Localizado em área do setor administrativo, comercial e financeiro do município.

02 – Está implantado em área de terreno plano.

03 - Infraestrutura urbana: servido por linha de ônibus próxima e abastecido por rede de água, luz, internet, celular, coleta de lixo e asfalto.

04 – Equipamento comunitário e de serviços à população: dotado de segurança, educação, saúde, cultura, lazer, templos religiosos, bancos etc.


04 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.635-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“ 9.1.1 – A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o desempenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser deles extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de funcionamento desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de grau elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

05 - DATA DA VISITA: 21.01.2022.

Augusto Corrêa – PA
Janeiro/ 2022


Raimundo Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU N° 488705-6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ**

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

06 – METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado no bairro de localização do imóvel alugado. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto a mobiliárias e por pesquisa de mercado.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores.

São eles:

1 – PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

2 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUÍM	0,75
MÉDIO	0,90
BOM	1,15
ÓTIMO	1,40

3 – LOCALIZAÇÃO

PERIFERIA	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXELENTE	1,50

07 – VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Mercado** para o cálculo de VALOR MÉDIO LOCATÍCIO praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO DE FATORES, neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 5.000,00$$

08 - FATOR DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	BOA
1,15	1,15	1,20

Augusto Corrêa – PA
Janeiro/ 2022

Raimundo Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº 488705-6

03



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ**

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

09 – VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times L_{OC}$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

L_{OC} = Localização do Imóvel

$$V_M = 5.000,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 7.935,00$$

10 – ENCERRAMENTO

O valor a ser contratado para o imóvel objeto deste estudo deverá estar dentro do intervalo entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 06) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 08), conforme exposto abaixo:

$$R\$ 5.000,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 7.935,00$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO R\$ 5.000,00

VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO R\$ 7.935,00

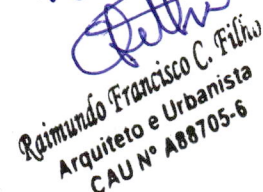
Este LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, é composto por 04 (quatro) folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo Arquiteto e Urbanista que o subscreve.

Este LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, é composto por 04 (quatro) folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo Arquiteto e Urbanista que o subscreve.

Augusto Corrêa (PA), 21 de janeiro de 2022.



Raimundo Francisco Costa Filho
Arq. e Urbanista CAU/PA A88705-6
Matrícula N° 010016-1



04

**Augusto Corrêa – PA
Janeiro/ 2022**



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo



RELATÓRIO FOTOGRAFICO

SEMOB
AUGUSTO CORRÊA - PA

ENDEREÇO:	RUA: JOAQUIM FERREIRA DE SEIXAS, S/Nº
BAIRRO:	SÃO BENEDITO
MUNICÍPIO:	AUGUSTO CORRÊA - PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADOR:	JURANILDE SOUZA AMORIM
DESTINAÇÃO:	SECRETARIA DE OBRAS - SEMOB


Raimundo Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6

Augusto Corrêa - PA
Janeiro/ 2022

01



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ**

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo



01 – OBJETIVO

Este parecer técnico tem por finalidade determinar o real estado de conservação do imóvel para um diagnóstico geral sobre o prédio, identificando as eventuais ANOMALIAS CONSTRUTIVAS ou FALHAS DE MANUTENÇÃO para análise dos riscos oferecidos aos usuários ou a finalidade a que se destina no contrato de locação do referido imóvel.

02 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: - Rua: Joaquim Ferreira de Seixas, S/Nº Bairro: São Benedito, Augusto Corrêa – Pará - CEP: 68.610-000.

ESTRUTURA: Fundação corrida em concreto ciclópico e blocos isolados, pilares e vigas em concreto em todo prédio e com laje.

ALVENARIA: Alvenaria em cerâmica rebocada nas duas faces.

ESQUADRIAS: Misto com esquadrias de madeira e alumínio com portas em esquadrias de madeira pintadas com tinta esmalte sintético em bom estado.

PISOS E REVESTIMENTOS: Piso cerâmico em todos os ambientes internos em bom estado, revestimento cerâmico a meia altura do pé-direito no banheiro e copa cozinha.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Com ausência de luminárias de emergência, porém, estando o resto do prédio em bom estado de conservação e manutenção.

INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS: Em bom estado.

PINTURA: Com tinta acrílica interior e exterior em todos os ambientes.

FORRO: Em PVC no pavimento superior em bom estado de conservação.

03 - CONCLUSÃO

O imóvel em análise está implantado em terreno seco, sendo bem arejado, e estando localizado em área de fácil acesso e contando com segurança pública, rede hospitalar, equipamento de lazer, centro administrativo e financeiro próximo e estando coberto por rede de energia elétrica, asfalto na frente, água, internet e coleta de lixo presente, são pontos de valorização do imóvel.

A ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência é um ponto de desvalorização do referido imóvel.

Possuindo todas as características acima citadas, e o preço de locação dos imóveis no entorno ser compatível com os praticados na cidade para prédios com características semelhantes, colocamos o referido prédio como apto para locação da administração pública.

Augusto Corrêa – PA
Janeiro/ 2022

Raimundo Francisco C. Fu
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº 88705-6



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. _____

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

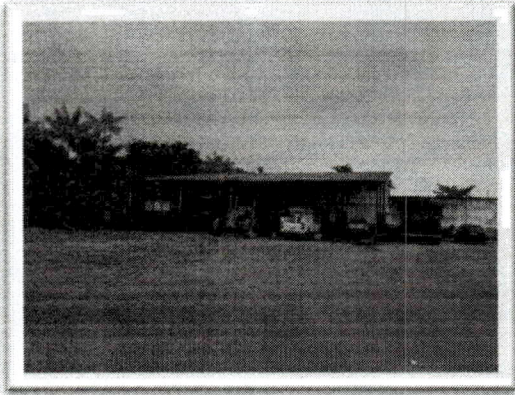


Foto 01: Vista principal.



Foto 02: Estacionamento e prédio principal.

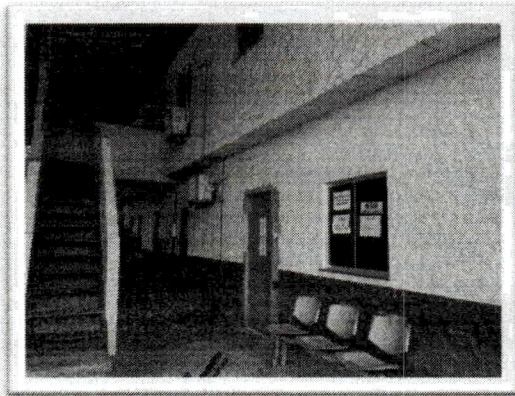


Foto 03: Escada para o pavimento superior, circulação para a copa e cozinha, 03 salas de depósitos e banheiro.



Foto 04 : Gabinete do Secretário.

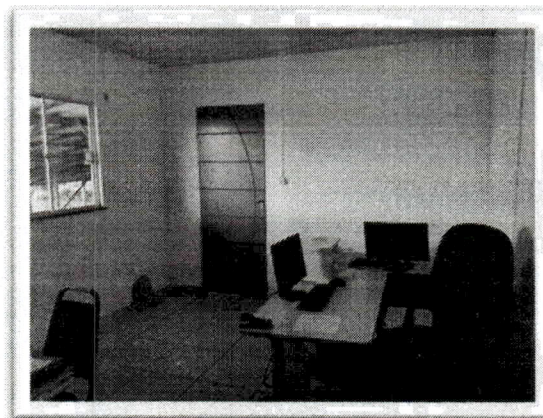


Foto 05: Sala do departamento técnico.

Reimundo Francisco C. Fi.
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº 88705-6

03



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo



Este **RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**, é composto por 04 (quatro) folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo Arquiteto e Urbanista que o subscreve.

Augusto Corrêa (PA), 25 de janeiro de 2022.

Raimundo Francisco Costa Filho
Arq. e Urbanista CAU/PA A88705-6
Matrícula Nº 010016-1

Raimundo Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6

04

Augusto Corrêa – PA
Janeiro/ 2022